

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度店簡字第1064號

原告 達利科技工作室

法定代理人 吳芳瑜

訴訟代理人 斯建雄

被告 陳偉豪

上列當事人間遷讓房屋等事件，於民國113年12月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號2樓房屋內之Ey倉庫及ES2倉庫騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣4萬8260元，及自民國113年10月28日起至騰空返還Ey倉庫之日止，按月給付原告新臺幣4210元；及自民國113年10月31日起至騰空返還ES2倉庫之日止，按月給付原告新臺幣4320元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣47萬783元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但前段被告如以新臺幣4萬8260元為原告預供擔保後，另後段如以屆期應給付金額全額為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴請求被告應將坐落新北市○○區○○路000巷0號2樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告及自民國113年3月27日、113年3月30日起，均至遷讓之日止，共按月賠償8530元（本院卷第9頁）。嗣於民國113年11月4日言詞辯論期日當庭變更聲明為：被告應

01 將系爭房屋內Ey、ES2倉庫（下合稱系爭倉庫；分稱各述其
02 名）騰空返還原告，並給付原告4萬8260元，且自113年10月
03 28日起至騰空返還系爭Ey倉庫予原告止，按月給付原告4210
04 元，及自113年10月31日起至騰空返還系爭ES2倉庫予原告
05 止，按月給付原告4320元（本院卷第94頁），核屬減縮應受
06 判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。又被告經合法
07 通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
08 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
09 決，合先敘明。

10 二、原告主張：原告前向訴外人鄭詠婕承租系爭房屋，嗣將房屋
11 內之個人倉庫編號Ey及Ix3轉租被告，並分別訂有租約（下
12 合稱系爭租約），租期分別為112年9月27日到10月27日、同
13 年9月31日到10月30日，並收受系爭Ey倉庫押金4630元、Ix3
14 倉庫押金6820元。依約租期屆滿前如想續約，被告需在租期
15 期滿前15日提出再重簽約，但被告租期屆滿後未表示要續
16 約且未移走倉庫內物品，依系爭租約第7條約定原告有權收
17 回上開倉庫，且經被告同意將Ix3倉庫內物品移到系爭ES2倉
18 庫內，原告並告知自1月31日起系爭Ey倉庫月租金為4210
19 元、ES2倉庫月租金為4320元，被告迄今尚未返還系爭倉
20 庫，故請求被告將系爭倉庫返還，並應給付原告自113年3月
21 起算已到期之7個月不當得利，扣除上開押金後，共計4萬82
22 60元（【4210+4320】×0-0000-0000），且請求自113年10月
23 28日起至騰空返還系爭Ey倉庫予原告之日止，按月給付4210
24 元，及自113年10月31日起至騰空返還系爭ES2倉庫予原告之
25 日止，按月給付4320元之不當得利等語。爰依民法第455
26 條、第962條之規定，以及不當得利之法律關係，提起本件
27 訴訟，並聲明：如主文所示。

28 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
29 述。

30 四、得心證之理由：

31 （一）原告主張之事實，業據提出系爭房屋稅籍繳款書（本院卷第

01 17頁)、地政測量成果圖(本院卷第11頁)、系爭倉庫價目
02 表及尺寸圖(本院卷第13-15頁)、系爭Ey倉庫租約(本院
03 卷第19-25頁、系爭Ix3倉庫租約(27-33頁)、兩造對話紀
04 錄(本院卷第57頁)為證,並核與原告主張內容相符,堪信
05 原告前揭主張事實為真。

06 (二)按承租人於租賃關係終止後,應返還租賃物;占有人,其占
07 有被侵奪者,得請求返還其占有物;占有被妨害者,得請求
08 除去其妨害;占有有被妨害之虞者,得請求防止其妨害。民
09 法第455條前段、第962條分別定有明文。又「租賃期滿後
10 如想續約,乙方(即被告)須提前15天提出,經甲方(即
11 原告)同意後,甲乙雙方將對有關租賃事項重新簽訂租賃合
12 同。」;「合約到期後,乙方如要續約或承租新倉庫,將以
13 匯款完成之紀錄視為已同意新合約,因此不需要在新合約上
14 簽名或蓋公司大小章」;「本合約提前終止或有效期屆滿,
15 甲、乙雙方未達成績約協議的,乙方應於終止之日遷離租賃
16 物,並將其返還甲方。」,系爭租約第2條、第4條第3款及
17 第7條前段分別定有明文。查兩造間就系爭Ey倉庫租賃合約
18 已於112年10月27日到期(本院卷第19頁);Ix3倉庫租賃合
19 約於112年10月30日到期(本院卷第27頁),前經原告通知
20 被告(本院卷第57頁),且告知Ix3倉庫物品移至系爭ES2倉
21 庫,經被告回復「OK貼圖」,被告並未表示欲續租系爭Ey倉
22 庫或承租系爭ES2倉庫,而系爭倉庫乃在原告向鄭詠婕承租
23 之系爭房屋內,則原告對系爭倉庫具有占有權限,被告就系
24 爭Ey倉庫乃拒未返還租賃物;對系爭ES2倉庫則屬無權占
25 有,均妨害原告上開占有權限,揆諸首揭規定,原告請求被
26 告騰空返還系爭倉庫,自有理由。

27 (三)又承租人於租賃關係消滅後,如拒不交還租賃物,出租人除
28 得訴請法院判令承租人交還租賃物外,並得依不當得利之法
29 則請求承租人返還相當於租金之不當得利。查被告於租賃關
30 係屆滿後,未依約遷讓返還系爭Ey倉庫,並於Ix3倉庫租期
31 於112年10月31日租期屆滿而其內物品移至系爭ES2倉庫後仍

01 持續占用，原告自得請求被告自上開期日起至遷讓返還系爭
02 倉庫之日止相當於租金之不當得利。是原告分別請求自113
03 年3月28日起至10月27日止，113年3月29日起至10月30日止
04 已到期不當得利，並扣除押金4630元、6820元，共計4萬826
05 0元（【4210+4320】×0-0000-0000），及自113年10月28日
06 起至騰空返還系爭Ey倉庫予原告之日止，按月給付4210元；
07 自113年10月31日起至騰空返還系爭ES2倉庫予原告之日止，
08 按月給付4320元，均屬有據，自應准許。

09 五、從而，原告依民法第455條、第962條之規定，以及不當得利
10 之法律關係，請求被告將系爭倉庫騰空返還原告，並給付原
11 告4萬8260元，及自113年10月28日起至騰空返還系爭Ey倉庫
12 予原告之日止，按月給付原告4210元；自113年10月31日起
13 至騰空返還系爭ES2倉庫予原告之日止，按月給付原告4320
14 元，均為有理由，應予准許。

15 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被
16 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
17 宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
18 如為原告預供擔保，得免為假執行。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

21 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

22 法 官 李陸華

23 以上正本係照原本作成。

24 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
25 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

27 書記官 張肇嘉